

# гп Ивенец

---

**Краткий анализ формального  
рынка недвижимости  
январь 2004 – апрель 2012 гг.**

**Национальное кадастровое агентство**  
[www.nca.by](http://www.nca.by)



Настоящая статья подготовлена аналитиками управления оценки ГУП «Национальное кадастровое агентство» под руководством начальника управления Дмитрия Александровича Ритвинского.

Авторский коллектив сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости ГУП «Национальное кадастровое агентство», выполняющий работы по анализу формального рынка недвижимости населенных пунктов Республики Беларусь:

Саянко  
Оксана  
Николаевна                    начальник сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30220 от 06.11.2007, срок действия – до 07.11.2013; № 20082 от 30.12.2008, срок действия – 3 года; № 40278 от 09.03.2010, срок действия – 3 года).

Кузичева  
Наталья  
Васильевна                    оценщик недвижимости 2-ой категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30022 от 27.04.2010, срок действия – до 27.04.2013)

Мальчук  
Антон  
Николаевич                    оценщик недвижимости 2-ой категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30395 от 29.12.2008, срок действия – до 29.12.2014; № 20174 от 30.07.2010, срок действия – 3 года).



## **О НАС**

ГУП «Национальное кадастровое агентство» было создано в 1998 году и сегодня является ведущей в Беларуси организацией в области государственной регистрации, формирования и оценки недвижимости.

За 14 лет работы на рынке мы сформировали команду из высококвалифицированных аттестованных оценщиков, способных решать задачи любой сложности. Наши эксперты ежегодно повышают свою квалификацию и стажируются в партнерских оценочных компаниях за рубежом.

## **НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА**

- опыт использования в работе международных стандартов оценки;
- опыт работы со сложными и уникальными объектами оценки;
- оперативный доступ к базам данных о недвижимости по всей Беларуси, к которым относятся: регистр недвижимости; реестр цен по возмездным сделкам с недвижимостью; регистр стоимости земельных участков; база данных коммерческих предложений объектов недвижимости;
- наличие архива аналитических материалов, которые могут использоваться для выполнения срочных работ;
- наличие в штате организации специалистов-профессионалов по смежным направлениям: кадастровые инженеры, юристы, экономисты, регистраторы недвижимости, программисты;
- использование в работе географических информационных систем;
- гибкая ценовая политика;
- возможность консультирования со специалистами зарубежных партнерских компаний.

## **КЛИЕНТАМ**

Вы можете заказать у нас работы любой сложности, как по анализу рынка недвижимости, так и по оценке недвижимости в любом регионе Республики Беларусь. По вопросам размещения заказа обращаться:

адрес: пер. Красноезвездный, 12-315  
220005 Минск  
Беларусь

тел/факс: (+375 17) 288 10 35, 294 81 53, 285 39 26  
e-mail: [valuer@nca.by](mailto:valuer@nca.by)



Анализ формального рынка недвижимости за период 01.01.2004–01.05.2012 производился на основании информации содержащейся в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – ЕГРНИ), и в реестре цен государственного земельного кадастра (далее – РЦ ГЗК) по состоянию на 04.05.2012.

## **ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Ивене́ц (белор. Івянец) — городской посёлок в Воложинском районе Минской области Белоруси. Расположен в холмистой и лесистой местности на реке Волме в 31 км от Воложина, 40 км от станции Кайданово на линии Минск—Барановичи, автомобильными дорогами соединен с Минском, Дзержинском, Воложином, Столбцами, Новогрудком.

Известен с XIV века как частновладельческое поселение Великого князя Литовского Витовта, позже принадлежал князю Андрею Владимировичу, Сологубам.

Герб Ивенца (1998) представляет собой половину фигуры льва золотистого цвета на красном фоне с золотой короной вверху. Образ льва взят с родового герба Сологубов — бывших владельцев Ивенца, верхняя часть (корона) напоминает о том, что в XVIII в. Ивенец был центром Ивенецкого графства.

Предприятия:

- фабрика художественной керамики и вышивки;
- племенной птицевод;
- деревообрабатывающий комбинат;
- государственное предприятие «Криница»;
- кондитерская фабрика «Ивкон»;
- агросервис-6;
- Splendor (латексные краски).



Герб гп Ивенец

Достопримечательности:

- костёл св. Михаила Архангела (белый костел, 1702—1705 гг., зодчий А. Чехович; реставрирован в 1856—1860, арх. В. Белявский);
- костёл св. Алексея (красный костел, 1905—1907 гг.).



## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Динамика ввода в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости представлена на рисунке 1. Их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами.

В гп Ивенец объекты жилой недвижимости вводились на протяжении всего анализируемого периода.

Максимальная суммарная площадь введенных в эксплуатацию многоквартирных домов приходится на 2011 г.: 2,1 тыс. кв.м. жилых многоквартирных домов. Достаточно высокий объем ввода в эксплуатацию многоквартирных домов отмечен в 2004 и 2010 гг. (около 1,5 и 1,6 тыс.кв.м соответственно).

Жилая усадебная застройка вводилась в эксплуатацию только в 2010 году. Суммарная площадь введенных объектов составила 1158,5 кв.м.

За первый квартал 2012 г. введено в эксплуатацию 631,2 кв.м Жилых многоквартирных домов. Объекты жилой усадебной в эксплуатацию не вводились.

Всего в гп Ивенец за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной общей площадью около 12 тыс.кв.м.

Объекты нежилой недвижимости для целей данного исследования разделены по назначению на 6 категорий: административно-офисные объекты, объекты торговли, объекты сферы услуг, производственно-складские объекты, индивидуальные гаражи и прочие объекты. К прочим объектам отнесены объекты, не вошедшие в первые пять категорий, в том числе объекты специализированного назначения, объекты неустановленного назначения и социально-значимые объекты.

Административно-офисные объекты вводились в эксплуатацию в период с 2004 по 2006 гг. производственно-складские объекты вводились в строй в 2004, 2007 и 2009 гг. индивидуальные гаражи в 2004 г. Объекты категории прочие в 2004 и 2007 гг. Объекты нежилой недвижимости категорий торговли и сферы услуг в анализируемый период не вводились в эксплуатацию. Суммарная общая площадь введенных за анализируемый период административно-офисных объектов – 632,8 кв.м, производственно-складских объектов – 896,3 кв.м, прочих объектов – 87,4 кв.м, индивидуальных гаражей – 92,3 кв.м.

В анализируемом периоде 2012 г. не введено в эксплуатацию ни одного объекта нежилой недвижимости.

Всего в гп Ивенец за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты нежилой недвижимости суммарной общей площадью около 1,7 тыс.кв.м, в среднем по 189 кв.м в год. Наибольшее количество введенных квадратных метров нежилой недвижимости отмечено в 2004 году, когда суммарная площадь объектов нежилой недвижимости составила 743,3 кв.м.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.05.2012 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 2.



Рис. 1 Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой и жилой недвижимости в гп Ивенец за период 01.01.2004–01.05.2012





Рис. 2 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в гп Ивенец по состоянию на 01.05.2012

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составили объекты категории прочее (39%) и жилая усадебная застройка (31%).

Анализ данных по суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004–01.05.2012 и суммарной общей площади зарегистрированных на 01.05.2012 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 0.2% объектов нежилой и 1.1% жилой недвижимости от общего объема зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 1.

Таблица 1  
Доля введенных в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости

| Показатель  | Нежилые объекты | Жилые объекты |
|---|-----------------|---------------|
| Средняя площадь введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004-01.05.2012 гг., тыс. кв.м | 0.19            | 1.33          |
| Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.05.2012, тыс.кв.м                                | 84.47           | 116.55        |
| Доля введенных в эксплуатацию объектов  | 0.002           | 0.011         |

## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

### РЫНОК КВАРТИР

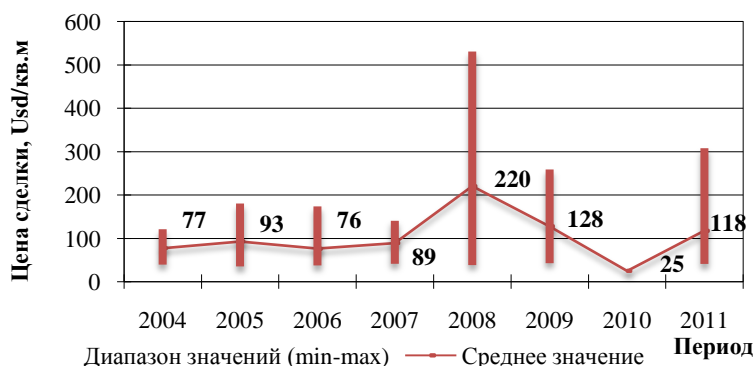


Рис. 3 Динамика изменения цен сделок с квартирами

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках купли-продажи (далее – сделках) с квартирами в гп Ивенец представлен на рисунках 3–4 и в таблице 2.

2008 год характеризуется самым высоким средним значением цен сделок, средняя цена составила 220 Usd/кв.м. Самый высокий рост цен приходится на 2008 год, в котором, по сравнению с предыдущим годом, средняя цена квадратного метра выросла в 2.47 раза.



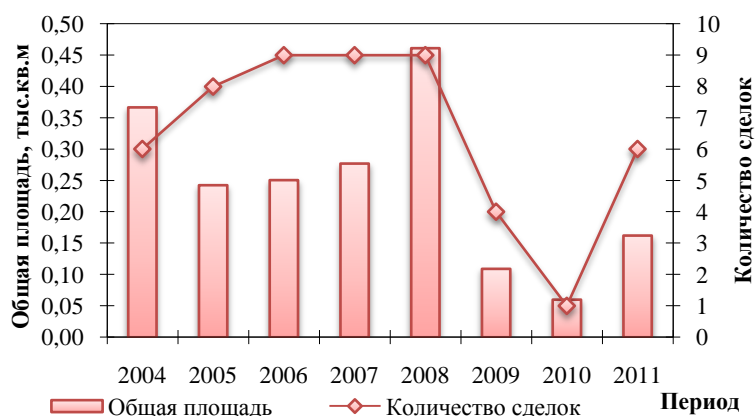


Рис. 4 Общая площадь и количество сделок с квартирами

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир представлены в таблице 3.

Таблица 2  
Основные статистические показатели сделок с квартирами в гп Ивенец

| Период | Количество сделок | Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м |                       | Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м | Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м |
|--------|-------------------|--|-----------------------|---------------------------------------|--|
|        |                   | Минимальное значение                   | Максимальное значение |                                       |  |
| 2004   | 6                 | 39.62                                  | 121.11                | 77.40                                 | 367  |
| 2005   | 8                 | 35.40                                  | 180.39                | 92.83                                 | 243  |
| 2006   | 9                 | 37.66                                  | 173.78                | 76.24                                 | 251  |
| 2007   | 9                 | 41.49                                  | 140.56                | 89.27                                 | 277  |
| 2008   | 9                 | 38.49                                  | 530.73                | 220.21                                | 461  |
| 2009   | 4                 | 42.86                                  | 258.83                | 127.58                                | 109  |
| 2010   | 1                 | 24.95                                  | 24.95                 | 24.95                                 | 60   |
| 2011   | 6                 | 41.19                                  | 307.86                | 117.86                                | 162  |

Таблица 3  
Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в гп Ивенец

| Период | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2004   | 1.00 | 1.20 | 0.99 | 1.15 | 2.85 | 1.65 | 0.32 | 1.52 |
| 2005   | -    | 1.00 | 0.82 | 0.96 | 2.37 | 1.37 | 0.27 | 1.27 |
| 2006   | -    | -    | 1.00 | 1.17 | 2.89 | 1.67 | 0.33 | 1.55 |
| 2007   | -    | -    | -    | 1.00 | 2.47 | 1.43 | 0.28 | 1.32 |
| 2008   | -    | -    | -    | -    | 1.00 | 0.58 | 0.11 | 0.54 |
| 2009   | -    | -    | -    | -    | -    | 1.00 | 0.20 | 0.92 |
| 2010   | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 1.00 | 4.72 |
| 2011   | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 1.00 |

Распределение сделок с квартирами в зависимости от количества комнат, материала стен и года ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома представлено на рисунках 5–7.





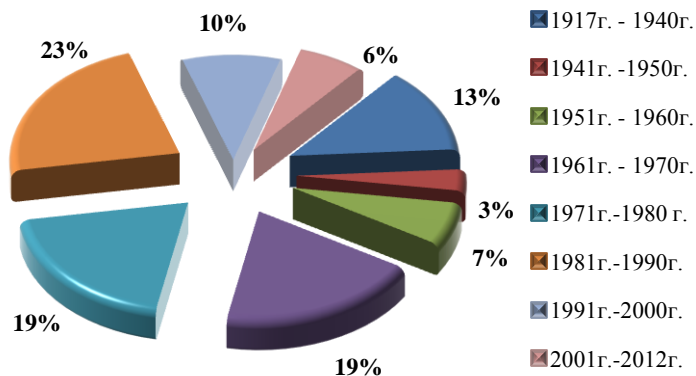


Рис. 5 Распределение сделок с квартирами по году ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома

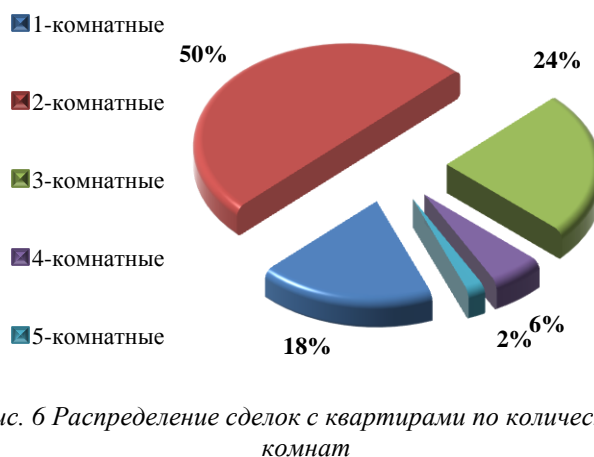


Рис. 6 Распределение сделок с квартирами по количеству комнат

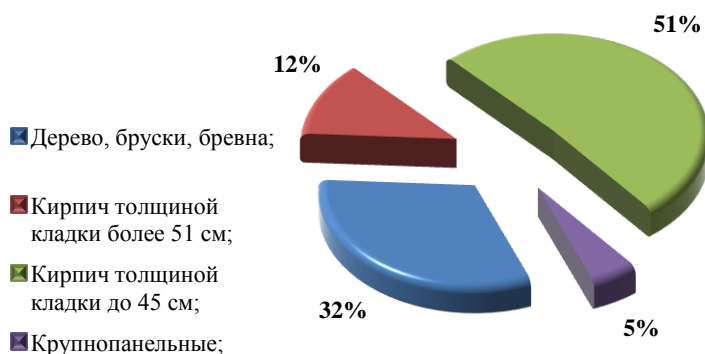


Рис. 7 Распределение сделок с квартирами по материалу стен многоквартирного жилого дома

В результате проведенного анализа можно сделать вывод, что наиболее часто объектом купли-продажи является двухкомнатная квартира в кирпичном доме 80-ых гг. постройки.

## РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с индивидуальными жилыми домами в гп Ивенец представлен на рисунках 8–9 и в таблице 4.

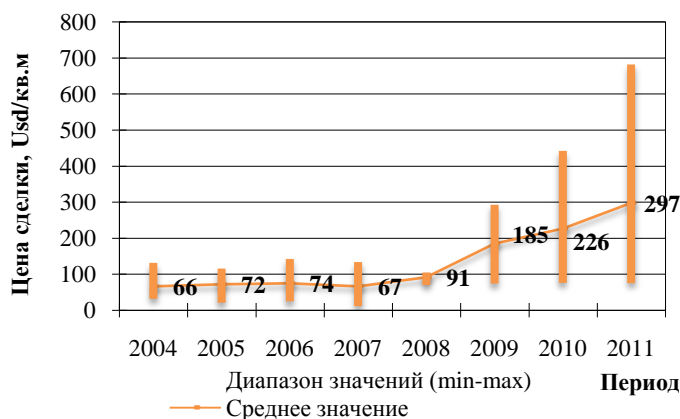


Рис. 8 Динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами

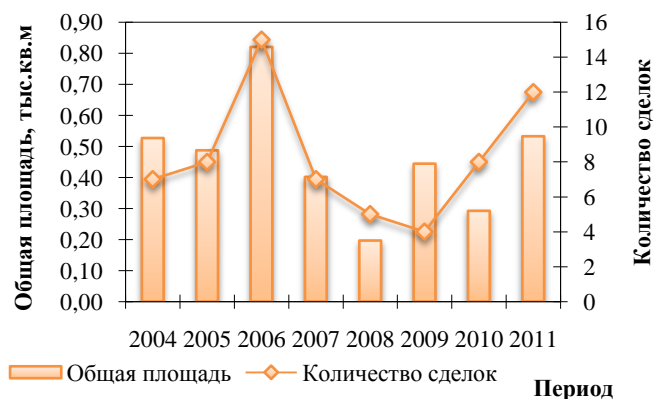


Рис. 9 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

В анализируемый период наблюдалась тенденция роста средней цены квадратного метра в сделках с индивидуальными жилыми домами. В 2011 году средняя цена квадратного метра в сделках купли-продажи составила 297 Usd/кв.м.





Наибольшая активность рынка приходится на 2006 год. Суммарное количество сделок в этот год составило 15 сделок (около 22% всех сделок). В последующие годы наблюдается снижение активности на рассматриваемом сегменте рынка недвижимости.

За период январь-апрель 2012 года в гп Ивенец не зафиксировано сделок с индивидуальными жилыми домами.

Таблица 4  
Основные статистические показатели сделок с индивидуальными жилыми домами в гп Ивенец

| Период | Количество сделок | Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м |                       | Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м | Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м |
|--------|-------------------|--|-----------------------|---------------------------------------|--|
|        |                   | Минимальное значение                   | Максимальное значение |                                       |  |
| 2004   | 7                 | 31.26                                  | 130.96                | 65.79                                 | 527  |
| 2005   | 8                 | 20.48                                  | 115.11                | 71.70                                 | 487  |
| 2006   | 15                | 24.37                                  | 141.85                | 74.49                                 | 820  |
| 2007   | 7                 | 11.04                                  | 133.25                | 67.16                                 | 402  |
| 2008   | 5                 | 69.48                                  | 104.43                | 90.71                                 | 197  |
| 2009   | 4                 | 73.76                                  | 292.08                | 184.71                                | 444  |
| 2010   | 8                 | 19.82                                  | 441.65                | 167.41                                | 359  |
| 2011   | 12                | 74.77                                  | 681.23                | 297.21                                | 533  |

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей индивидуальных жилых домов представлены в таблице 5.

Таблица 5  
Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в гп Ивенец

| Период | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2004   | 1.00 | 1.09 | 1.13 | 1.02 | 1.38 | 2.81 | 2.54 | 4.52 |
| 2005   | -    | 1.00 | 1.04 | 0.94 | 1.27 | 2.58 | 2.33 | 4.15 |
| 2006   | -    | -    | 1.00 | 0.90 | 1.22 | 2.48 | 2.25 | 3.99 |
| 2007   | -    | -    | -    | 1.00 | 1.35 | 2.75 | 2.49 | 4.43 |
| 2008   | -    | -    | -    | -    | 1.00 | 2.04 | 1.85 | 3.28 |
| 2009   | -    | -    | -    | -    | -    | 1.00 | 0.91 | 1.61 |
| 2010   | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 1.00 | 1.78 |
| 2011   | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 1.00 |

Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами в зависимости от общей площади, материала стен и года ввода в эксплуатацию жилого дома представлено на рисунках 10–12.

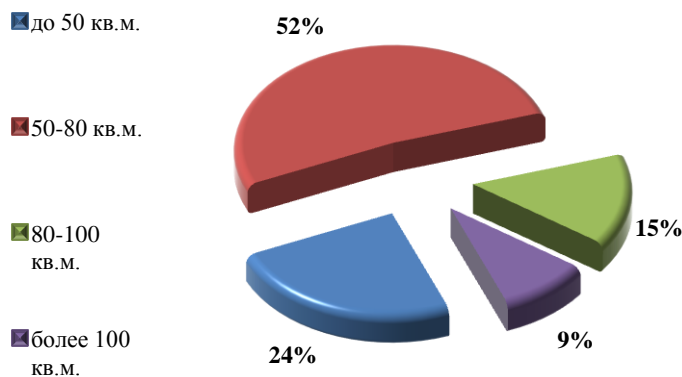


Рис. 10 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома



Рис. 11 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по материалу стен жилого дома



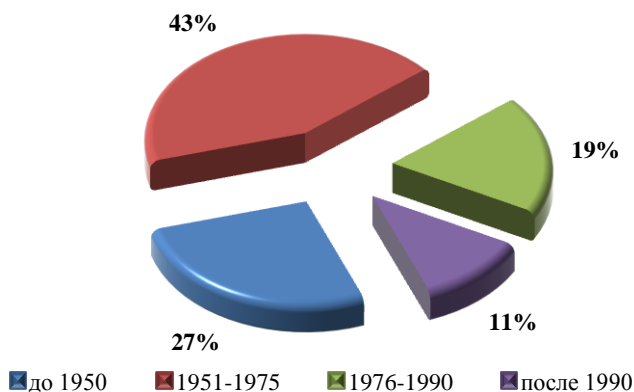


Рис. 12 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по году ввода в эксплуатацию жилого дома

Большинство индивидуальных жилых домов, представленных на рынке жилой усадебной недвижимости, являются деревянными домами. Наиболее часто объектом купли-продажи становятся жилые дома общей площадью от 50 до 80 кв.м, введенные в эксплуатацию в период 1951-1975 гг.

## **РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **РЫНОК АДМИНИСТРАТИВНО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

В анализируемый период зафиксирована одна сделка с административно-офисной недвижимостью. Сделка совершена 16 июня 2004 года. Было продано одноэтажное административное здание по улице Дзержинского общей площадью 60,1 кв.м. по цене 29,48 Usd/кв.м.

### **РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

За анализируемый период совершено 4 сделки с объектами торговой недвижимости. Сделки совершались в 2004, 2007 и 2011 гг. Так в 2004 году по цене 48,37 Usd/кв.м. зафиксирована одна сделка купли продажи магазина по улице 17 Сентября, в 2007 году по цене 114,17 Usd/кв.м. сделка с магазином «Лакомка» по улице Комсомольская и две сделки со зданиями магазина по цене 27,12 Usd/кв.м и магазина №120 по цене 18,86 Usd/кв.м. в 2011 году. Суммарная площадь сделок составила 474 кв.м.

### **РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ СФЕРЫ УСЛУГ**

За период с 01.01.2004 по 01.05.2012 зафиксированы 2 сделки купли-продажи объектов недвижимости сферы услуг. 19 ноября 2011 года было продано здание бывшего клуба, расположенное по адресу ул. Дзержинского 45, по цене 38,57 Usd/кв.м., и 17 августа 2011 года – здание мойки автомобилей, расположенное по улице 17 Сентября, по цене 184,41 Usd/кв.м.

### **РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

В анализируемый период были совершены 5 сделок с объектами производственно-складского назначения суммарной общей площадью 3106,4 кв.м. Две сделки зафиксировано в 2006 году и по одной сделке в 2004, 2008 и 2011 гг.

Цех переработки молока общей площадью 569,9 кв.м. был продан в 2004 году в комплексе с административным зданием. Цена квадратного метра за производственное здание составила 28,10 Usd.

В 2006 году был продан комплекс из двух одноэтажных производственных зданий по улице Промышленная: мебельный цех, общей площадью 1300,3 кв.м. по цене 11,59 Usd/кв.м. и цех для производства лакокрасочных материалов общей площадью 441,9 кв.м. по цене 18,69 Usd/кв.м.

В 2008 году продано одноэтажное бетонно-блочное здание мастерских по улице Молодежная общей площадью 438,1 кв.м. по цене 109,99 Usd/кв.м.

Здание гаражей с бытовыми помещениями общей площадью 356,2 кв.м., расположенное по ул. 17 Сентября, было продано в 2011 году за 70,41 Usd/кв.м.



## **РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ГАРАЖЕЙ**

За анализируемый период зафиксирована одна сделка с индивидуальными гаражами. В 2004 году было продано здание гаража по ул. Дзержинского общей площадью 92,3 кв.м. по цене 8,03 Usd/кв.м.

## **РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ОТНОСЯЩЕЙСЯ К КАТЕГОРИИ «ПРОЧЕЕ»**

За анализируемый период зарегистрирована одна сделка купли-продажи, проходной общей площадью 21 м.кв. В 2004 году здание проходной было продано в комплексе с цехом по переработке мяса, административным зданием и зданием гаража. Цена сделки по проходной по адресу ул.Дзержинского 53 составила 908 Usd (43,24 Usd/кв.м.).

## **ИТОГИ**

Анализ общего количества объектов недвижимости, участвующих в сделках, показал, что наиболее развитым рынком недвижимости в гп Ивенец является рынок жилых усадебных домов (66 сделок), жилых многоквартирных домов (52 сделки). Рынок остальных категорий объектов недвижимости слабо развит. В анализируемый период был продан один комплекс из включающий в себя недвижимость категорий «гараж», «прочие», «производство» и «административная».

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках за период 01.01.2004–01.05.2012, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости оказал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 1,3% объектов нежилой недвижимости и 0,6% жилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 6.

*Таблица 6*  
*Доля объектов жилой и нежилой недвижимости, участвующих в сделках купли-продажи*

| Показатель   | Нежилые объекты | Жилые объекты |
|--|-----------------|---------------|
| Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 01.01.2004 – 01.05.2012гг., тыс.кв.м | 1.06            | 0.72          |
| Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.05.2012г., тыс.кв.м                                   | 84.47           | 116.55        |
| Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи  | 0.013           | 0.006         |

